



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 19 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de La Vecilla a inscribir un acta de incorporación de certificación catastral.**

*(BOE de 19 de septiembre de 2016)*

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Acta de incorporación de certificación catastral. Rectificación de la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad por los datos del Catastro.** En el presente caso se pretende hacer constar en el Registro de la Propiedad un exceso de cabida inferior al 10% de la superficie inscrita. Como se ha señalado anteriormente en estos casos, se pretenda o no inscribir la representación gráfica, no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción a los titulares registrales de las fincas colindantes. A pesar de ello, la registradora procedió a iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley, con buen criterio, ya que existen dudas fundadas respecto a la verdadera superficie, debido a que, como resulta del historial registral que se aporta al expediente y reconoce el recurrente, se hizo constar una reducción de la cabida inscrita. Por ello, ante la insuficiencia de otros procedimientos para acceder a inscribir la rectificación de superficie pretendida, el registrador actúa correctamente acudiendo a dicho procedimiento que permite inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca que este caso se aporta. A tal efecto, y para respetar el principio de rogación, el interesado fue notificado del inicio de dicho procedimiento, según consta en el expediente, por lo que tuvo oportunidad de oponerse a su tramitación. El principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, es que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 10, 198, 199 y 201.

En el recurso interpuesto por don B. D. C. contra la negativa de la registradora de la propiedad de La Vecilla, doña Triana García-Miranda Fernández de Cañete, a inscribir un acta de incorporación de certificación catastral.

**Hechos**

I

Mediante acta autorizada por el notario de León, don Lorenzo Población Rodríguez, en fecha 8 de enero de 2016, número 34 de protocolo, se formalizó un acta de incorporación de

certificación catastral en la que se pretende coordinar la realidad física resultante de los datos catastrales con la inscripción en el Registro de la Propiedad. La finca registral consta inscrita con 893 metros cuadrados y se pretende hacer constar la superficie del Catastro que son 966 metros cuadrados.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de La Vecilla el día 22 de enero de 2016 bajo el asiento 1080 del Diario 68, entrada 69/2016, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don B. D. C., el día 22/01/2016, bajo el asiento número 512, del tomo 51 del Libro Diario y número de entrada 69, que corresponde al documento otorgado por el notario de León Lorenzo Población Rodríguez, con el número 34/2016 de su protocolo, de fecha 8/1/2016, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Primero: El acta referida se presenta con el objeto de inscribir la representación gráfica georreferenciada y el exceso cabida de la finca 3.017 de Matallana de Torío. Quedando sujeto por tanto al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Segundo: El día 9 de febrero de 2016 he iniciado la tramitación del citado procedimiento en el que se pretende inscribir la representación gráfica y lista de coordenadas que constan en el documento firmado electrónicamente por mí cuyo CSV es: 224009146B8A9308. Tercero: Tras consultar los índices y aplicaciones informáticas de este registro, aparecen como posibles fincas colindantes, las siguientes: 1) 3972523TN9437S0001TE, de E. P. F. 2) 3972520TN9437S0001QE, de M. G. B. 3) 3972522TN9437S de la Comunidad de Propietarios de (...). 4) 24100A017090170000MD del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Cuarto: El 9 de febrero de 2016 he expedido las notificaciones, copia de las cuales archivo, reguladas en el artículo 199 de la LH los titulares de las fincas colindantes y al solicitante de la inscripción. Quinto: recibido justificación, que archivo, de que la notificación dirigida;– I. Al solicitante B. D. C., le fue entregada el día 11/02/2016. II. Al colindante Ministerio de Agricultura Alimentación y Medio Ambiente, le fue entregada el día 15/02/2016. III. Al colindante M. G. B., le fue entregada el día 17/2/2016. IV. Al colindante E. P. F., no pudo ser entregada el 12/02/2016, por estar ausente, por lo que se repitió la notificación, volviendo a recibir acuse en que consta que no pudo ser entregada el 8/3/2016. Por ello, se publica anuncio en el BOE, remitido el 8/3/2016, publicado el 30/3/2016. V. Al colindante, Comunidad de Propietarios (...) de Matallana de Torío, no pudo ser entregada el 12/2/2016, por estar ausente, por lo que se repitió la notificación, volviendo a recibir acuse en que consta que no pudo ser entregada el 8/3/2016. Por ello, se publica anuncio en el BOE, remitido el 8/3/2016, publicado el 30/3/2016. Sexto: Que el 9 de febrero de 2016 remití al «Boletín Oficial del Estado» el edicto regulado en dicho artículo que fue publicado en el mismo el día 25/2/2016. Séptimo: Que el 2/3/2016 recibo escrito, copia del cual archivo, remitido y firmado por J. C. G. A., que actúa en su representación de la comunidad hereditaria de su padre D. M. G. B. fallecido el 15/4/1997. Acredita la representación mediante presentación del certificado de defunción, certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad y Testamento, autorizado en La Robla el 3/10/1990, por el Notario que fue de esa residencia, don Antonio Víctor García Galán San Miguel. En dicho testamento nombra herederos a sus tres hijos, entre ellos el presentante de la alegación. A efectos de denegar la inscripción solicitada lo que interesa es la presentación del Auto de 1/9/2015, dictado por la Magistrada Paula Alonso Herrero, del Juzgado de primera instancia n.º 9 de León, relativo procedimiento Juicio Verbal 0000572/2015, en el que se admite a trámite la demanda de D. J.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

C. G. A. frente a los solicitantes de la inscripción. La demanda tiene por objeto solicitar cautelarmente la paralización de las obras de cierre de la finca. En la parte dispositiva del Auto referido se ordena la paralización inmediata de la obra. Habida cuenta de la falta de acuerdo entre las partes sobre la superficie de sus fincas lindantes y estando el asunto en sede judicial, no puedo más que denegar la inscripción del exceso de cabida solicitada, hasta que resuelva la cuestión controvertida entre las partes litigantes. Octavo: el 21/3/2016 recibo escrito, copia del cual archivo, remitido y firmado por J. I. D. R., Presidente de La Confederación Hidrográfica del Duero, dentro del Ministerio de Agricultura Alimentación y Medio Ambiente, en el que se pide expresamente que no se proceda practicar la inscripción solicitada hasta que se puedan practicar las comprobaciones de naturaleza y titularidad de la parcela con la que linda la finca objeto de este expediente. En consecuencia y con carácter preventivo por la posible invasión del dominio público debo denegar la inscripción solicitada. Como consecuencia de lo expuesto he decidido denegar el asiento solicitado en el documento antes referido. Contra esta calificación (...) La Vecilla, uno de abril del año dos mil dieciséis. La registradora de la propiedad (firma ilegible), Fdo: Triana García-Miranda Fernandez de Cañete».

### III

Don B. D. C. interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de La Vecilla el día 25 de abril de 2016, en el que, resumidamente, alega lo siguiente: «La finca rústica fue inscrita en el Registro de la Propiedad de La Vecilla en los años 60, identificada con el n.º 47, polígono 17, al sitio (...) y otros, con una superficie de 961 metros cuadrados, reflejando la superficie que figura en el Catastro Histórico (...). Posteriormente con motivo del reparto de la herencia ante el S. S.<sup>a</sup> Lorenzo Población Rodríguez, Notario de León, el trece de noviembre de 2006, número mil ciento ocho, se modifica su superficie aportando certificación catastral en la que figura una superficie de 893 metros cuadrados y describiéndose la finca: Solar en (...), de ochocientos noventa y tres metros cuadrados, antes tierra de cereal regadío, al sitio (...) y otros, polígono 17, parcela 47, de nueve áreas y sesenta y una centiáreas de superficie (...). Con fecha 11/10/2007, Protocolo 1147, R. T. A., aparece la misma descripción, adjuntándose la misma Certificación (...). En el año 2008 se realiza una actualización del catastro con medios más precisos, coincidiendo esto con que se hace una acera y pasando a ser finca urbana. Esto afecta sólo a la linde Este, la cual linda con (...), dejando la superficie en 966 metros cuadrados, muy similar a la inicialmente inscrita de 961 metros cuadrados. Con fecha 28.11.2014 número 2301 se hace una escritura de compraventa ante el mismo Notario en la que se copia literalmente la descripción y superficie del documento anterior sin tener en cuenta dicha actualización: Solar en (...), Matallana de Torío, León... de ochocientos noventa y tres metros cuadrados, antes tierra de cereal regadío, al sitio (...) y otros, polígono 17, parcela 47, de nueve áreas y sesenta y una centiáreas de superficie (...), Advertido este error por el abajo firmante y con el fin de subsanarlo, aconsejado por el Notario se hace un acta de incorporación de certificación catastral, con el único propósito de corregir el error, iniciándose un Expediente de Ampliación de Cabida, que no era lo pretendido (...). Sin entrar en el fondo de quien cometió el error, éste es claro y evidente, y solamente aparece en el escrito de Compraventa, no en los escritos y asientos anteriores en los que la certificación si tenía esa superficie y si no se subsana puede causar perjuicios mayores. Cabe señalar que la fecha en la que se inscribió la finca, y por tanto se cometió el error es el 28/11/2014, anterior a la entrada en vigor de la nueva Ley (...). Lo anteriormente expuesto no tiene nada que ver con otras cuestiones que no son de esta incumbencia (Interdicto, C.H.D.), que no afectan a la superficie que siempre ha tenido la finca y se están resolviendo en las instancias pertinentes. Aparte de lo anteriormente expuesto, cabe

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

señalar que: el día 28 de noviembre del 2014 se presenta en el Registro de la propiedad de La Vecilla la escritura de compraventa efectuada el mismo día ante el Notario Ilmo. Sr. don Lorenzo Población Rodríguez de León. En la página 2 del documento se describe la finca: «Solar en (...) Matallana de Torío León» Por lo que queda identificada sin lugar a dudas la finca urbana ya que el ayuntamiento usa el plano catastral, con el que está coordinado, si accedemos al dicho plano figura esta identificación (...). En la página 4 del documento de compraventa figura: Referencia catastral.—Me exhiben recibo acreditativo del pago del impuesto sobre bienes inmuebles de la finca objeto de esta escritura, que dejo unida por medio de fotocopia a esta matriz, y del que resulta la Referencia Catastral. Esto deja claro la identificación de la finca inscrita y su coordinación con el catastro a pesar de que se refleje una superficie diferente resultado de copiar y pegar de un documento anterior. (...) vemos que la gestión de la presa la lleva la comunidad de regantes «Presa los Lavaderos» que también utiliza el mismo plano, el catastral. En este documento se puede apreciar un indicio de por qué el presidente de la C. H. Duero no la encuentra en su inventario. Dado que son descuentos, es un canal de riego (...). La Ley Hipotecaria en vigor pretende la desjudicialización de los procedimientos, eliminando la intervención de los órganos judiciales y potenciando la actuación notarial y registral, sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso. La fiabilidad de la información incrementa la seguridad jurídica. La seguridad jurídica en las transmisiones es un importante valor añadido a la propiedad inmobiliaria, que evitará supuestos litigiosos y los costes, tanto económicos directos de todo contencioso, como los indirectos, derivados de las situaciones de pendencia, dotando al mercado inmobiliario de mayor transparencia Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria tienen como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabra por la vía del recurso, y por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores y en la publicidad que de ellos deba darse. En el artículo 199 se regula el procedimiento de incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral, así como el procedimiento para posibilitar al interesado la puesta de manifiesto y rectificación de la representación catastral si esta no se correspondiese con la de la finca registral; en ambos casos con salvaguarda de los derechos de los colindantes. El artículo 201 regula el expediente para la rectificación de la descripción, superficie y linderos de las fincas sobre la base del que a continuación se establece para la inmatriculación, salvo los casos en los que, por su poca entidad, se considera no ser este necesario. Artículo primero. Modificación de la Ley Hipotecaria en su redacción aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946. La Ley Hipotecaria, en su redacción aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, queda modificada como sigue: Uno. El artículo 9 queda redactado del siguiente modo: Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas

**CEF.-****Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**

[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos. Por lo que el escrito de oposición del Presidente de la C.H. Duero con el argumento de que la parcela no figura en su inventario no debería tenerse en cuenta. El artículo 201 queda redactado del siguiente modo en los puntos: 2. Podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente. 3. Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos: a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita. b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita. En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.» En el caso que nos ocupa no hay diferencia, ya que el plano es el mismo, si hay retranqueo es con respecto a la (...) Respecto al punto séptimo de la notificación: Se tiene en cuenta para desestimar el procedimiento un interdicto en el que no cabe el debate sobre la titularidad dominical, ajena a la vía interdictal. Desde esta perspectiva, debe recordarse que constituye doctrina asentada que en este procedimiento de suspensión de obra nueva no cabe el debate sobre la titularidad dominical, ajena a la vía interdictal, puramente posesoria y de naturaleza sumaria, debiendo resolverse las controversias en el juicio declarativo mediante el ejercicio de la acción de deslinde o reivindicatoria que proceda, resulta necesario para que la acción de interdicto de obra nueva pueda prosperar que el dominio o derecho del actor supuestamente amenazado por la obra quede perfectamente acreditado y determinado, sin que en ningún caso pueda dentro del estricto cauce procesal del interdicto entrarse a discutir sobre su existencia o legitimidad. SAP Santa Cruz de Tenerife, Sec. 3, 4-4-2008, 167/2008, Recurso 73/2008. Identificación de la finca Requisito de la perfecta identificación del objeto litigioso. Ha de existir una absoluta identidad entre la obra cautelarmente suspendida por el Juzgado a instancia del actor y sin audiencia de la parte demandada y la que constituye el objeto del litigio SAP Almería, Sección 3, 11-6-2007, 96/07, Recurso apelación 327/2006, y en este caso no se produce. No cabe el debate sobre la identificación de la finca. Es criterio mantenido por numerosas Audiencias Provinciales el que proclama la no procedencia de la acción interdictal cuando existen problemas de delimitación de predios exigiendo su plena identificación. SAP Alicante, Sec. 6, 19-2-2010, 53 /2010, Recurso 120/2009. SAP Alicante, Sec. 6, 26-1-2010, 21/2010, Recurso 508/2009. Resulta necesario para que la acción de interdicto de obra nueva pueda prosperar que el dominio o derecho del actor supuestamente amenazado por la obra quede perfectamente acreditado y determinado, sin que en ningún caso pueda dentro del estricto cauce procesal del interdicto entrarse a discutir sobre su existencia o legitimidad. SAP Las Palmas de Gran Canaria, Sec. 4, 19-3-2009, Recurso 460/2007. SAP Las Palmas de Gran Canaria, Sec. 4, 23-3-2007, Recurso



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

468/2006. SAP Las Palmas de Gran Canaria, Sec. 5, 10-9-2007, Recurso 15/2007. Los criterios jurisprudenciales cuando hay confusión de linderos y su relación con la acción interdictal no son pacíficos. Resulta necesario para que la acción de interdicto de obra nueva pueda prosperar que el dominio o derecho del actor supuestamente, amenazado por la obra quede perfectamente acreditado y determinado, sin que en ningún caso pueda dentro del estricto cauce procesal del interdicto entrarse a discutir sobre su existencia o legitimidad. SAP Pontevedra, Sec. 1, 6-10-2010, 479/2010, Recurso 502/2010. SAP Pontevedra, Sec. 1, 26-10-2006, 569/2006, Recurso 437/2006. SAP Pontevedra, Sec. 3, 28-2-2007, 89/2007, Recurso 564/2006. Es paradójico que en el Registro de la Propiedad: No se tenga en cuenta los derechos derivados de la Inscripción en el Registro de la Propiedad. Cabe señalar que la inscripción en el Registro de la Propiedad produce los efectos de la fe registral: –Los títulos de propiedad u otros derechos reales (posesión, usufructo, servidumbres, etc.) que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad no perjudican a otras personas. El Sr. J. C. G. A. no tiene su finca inscrita– Asimismo, la persona que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de alguien que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después el derecho del transmitente resulte no ser válido por razones que no consten en el Registro (artículos 34, 31, 36, 40, 76, 114, 116, 120, 142, 207 y 220 LH). –Los asientos por los que se inscriben los títulos en el Registro de la Propiedad producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud: se presume que lo inscrito en el Registro de la Propiedad se corresponde con la realidad mientras no se demuestre lo contrario: art. 39 y 40 y 198 a 220 LH, artículos 173 y ss. RH. Por lo que será el que se opone, el que tendrá que demostrar ante los tribunales lo contrario dado que él, no tiene el solar inscrito. Cabe señalar, que la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible (BOE 5 marzo 2011. Entrada en vigor 6 marzo 2011) ha dado nueva redacción a dicho artículo, que queda como sigue: Disposición final decimooctava. Modificación del texto-refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Se modifica el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario en los siguientes términos: Artículo 3. Contenido. 1. La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. 2. La certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley. Igualmente se incorporará en los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles. 3. Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos»».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 6 de mayo de 2016, la registradora de la Propiedad de La Vecilla, doña Triana García-Miranda Fernández de Cañete, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 17 de noviembre de 2015 y 15 de marzo, 12 y 22 de abril, 23 de mayo y 8 de junio de 2016:

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible un acta de incorporación de certificación catastral en la que se pretende rectificar la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad, 893 metros cuadrados, con los datos que constan en el Catastro que son 966 metros cuadrados.

La registradora, después de iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y de notificar a los colindantes afectos entre los que se oponen a la rectificación de superficie dos titulares, procede a denegar la inscripción.

El recurrente alega que la finca ya estuvo inscrita inicialmente con una cabida similar a la ahora pretendida, que posteriormente se redujo catastral y registralmente y que en escritura de compraventa inscrita en el año 2015 se ha mantenido la descripción de la finca con la superficie que constaba en la última inscripción, sin hacer constar una actualización del Catastro que se produjo en el año 2008, debiendo servir el acta ahora presentada para hacer constar la superficie de 966 metros cuadrados.

2. La Resolución de este Centro Directivo de 17 de noviembre de 2015, reiterada en otras posteriores como las de 22 de abril y 23 de mayo de 2016, señaló que a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos:

– Los que sólo persiguen y sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a, y letra b de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

– El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10% y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a, como a la del artículo 9, letra b.

– Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie



previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

3. En el presente caso se pretende hacer constar en el Registro de la Propiedad 966 metros cuadrados, es decir, un exceso de cabida inferior al 10% de la superficie inscrita.

Como se ha señalado anteriormente en estos casos, se pretenda o no inscribir la representación gráfica, no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes». A pesar de ello, la registradora procedió a iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley, con buen criterio, ya que, como manifiesta en su informe, existen dudas fundadas respecto a la verdadera superficie, debido a que, como resulta del historial registral que se aporta al expediente y reconoce el recurrente, en el año 2008 se hizo constar una reducción de la cabida inscrita de los 961 metros cuadrados a 893 metros cuadrados. Por ello, ante la insuficiencia de otros procedimientos para acceder a inscribir la rectificación de superficie pretendida, el registrador actúa correctamente acudiendo a dicho procedimiento que, como se ha visto, permite inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca que este caso se aporta. A tal efecto, y para respetar el principio de rogación, el interesado fue notificado del inicio de dicho procedimiento, según consta en el expediente, por lo que tuvo oportunidad de oponerse a su tramitación.

4. Dispone el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en su primer inciso que «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica».

El procedimiento que recoge el artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que «el Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga (...) La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9».



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Como señala el precepto, procede denegar la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincide en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público. Aunque tal coincidencia no se acredita en este expediente, la norma permite que el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decida motivadamente según su prudente criterio. Si bien, siguiendo el precepto, la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción, no es menos cierto que tal oposición aporta al registrador elementos de juicio para su calificación.

5. Como consecuencia de este procedimiento, la registradora procedió a notificar a los titulares de las fincas colindantes y dos hicieron alegaciones. En primer lugar, la Confederación Hidrográfica del Duero manifestó que no se procediera a la rectificación solicitada hasta que no se reciba toda la información necesaria para la determinación de la naturaleza y titularidad de la parcela 9017 del polígono 17 del municipio de Matallana de Torío. La oposición de la Administración colindante titular del dominio público es justificativa de dudas de identidad por una posible invasión del mismo, tal y como alega la registradora en su nota de calificación.

En este punto ha de considerarse la relevancia que da la Ley 13/2015, de 24 de junio, a la protección del dominio público y a la intervención de la Administración titular del mismo, que en este caso se ha producido. Así lo ha manifestado ya este Centro Directivo en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, que resaltan cómo con esta ley se ha avanzado decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, previendo que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general.

Muestra de ello es el ya citado artículo 199, o los procedimientos inmatriculadores de los artículos 203 y 205, que también prevén la intervención de la Administración titular del dominio público si el registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, procediendo la denegación de la operación si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público.

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que «todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática (...) para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente».

La disposición adicional primera, añade como requisito para la homologación de dicha aplicación que la misma «permita, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada



por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado».

Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

6. De igual modo la oposición de otro colindante sumada a la existencia de una controversia judicial relativa a la delimitación física de la finca, con independencia de cuál sea la naturaleza y objeto concreto de la acción entablada, muestran indicios suficientes de que no resulta pacífica la representación gráfica aportada y la consecuente determinación de su cabida.

En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la falta de inscripción del título de propiedad de quien se opone, la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento está justificada al quedar acreditado que se trata de un miembro de la comunidad hereditaria del titular registral fallecido.

El objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en los procedimientos para la acreditación de un exceso de cabida: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, el fallecimiento del titular registral no puede impedir la intervención de sus herederos en el procedimiento.

7. No obstante todo lo expuesto, como señala el artículo 199, para lograr la inscripción de la rectificación descriptiva ahora denegada el interesado tiene oportunidad de instar el deslinde conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, o de lograr el consentimiento los colindantes registrales afectados a la rectificación, ya sea en documento público, o bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el registrador.

Por todo ello, la calificación debe ser confirmada y el recurso desestimado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Madrid, 19 de julio de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.